



Progetto Udine srl

Comune di Udine

*P.R.P.C. di iniziativa privata
nell'ambito di Molin Nuovo*

MODIFICA N. 3 P.R.P.C.

ALLEGATO NOTA

PG N. 0068534

30 MAGGIO 2011



*Il Responsabile dell'U.O. Gestione Urbanistica
arch. Raffaella Shauri*

NORME DI ATTUAZIONE

aggiornamento

15 gennaio 2011

Gregotti Associati International Spa

PROGETTO UDINE SRL

AR (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV O DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO

sezione
A/c **Gregotti Vittorio**

n° 18

Indice

- Art. 1 Contenuto del Piano regolatore particolareggiato comunale (P.R.P.C.)
- Art. 2 Definizioni
- Art. 3 Destinazioni d'uso
- Art. 4 Articolazione operativa
- Art. 5 Dimensione degli interventi e utilizzazioni edificatorie (SU)
- Art. 6 Opere di Urbanizzazione
- Art. 7 Prescrizioni vincolanti e regole edilizie
- Art. 8 Procedure e tempi di attuazione
- Art. 9 Varianti al P.R.P.C
- Art. 10 Valorizzazione e conservazione dei beni paesaggistici e ambientali
- Art. 11 Elaborati del P.R.P.C variati ed invariati

Art. 1 - Contenuto della Variante Planivolumetrica del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.)

1. La presente Variante Planivolumetrica al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale dell'ambito di Molin Nuovo è sviluppata in conformità all'articolo 14, comma 3 della Convenzione Urbanistica stipulata in data 29.11.2005 ed all'articolo 9, comma 4 delle Norme di attuazione del P.R.P.C. vigente.

La Variante intende introdurre un nuovo assetto planimetrico dell'Unità di Intervento 23 localizzata a nord lungo il fronte prospiciente via Giovanni Paolo II implementando la superficie utile costruibile per la realizzazione di un edificio terziario in continuità volumetrica con quello già realizzato verso il lato ovest.

Come richiesto dalle norme esplicitate all' art 9 la nuova proposta viene estesa all'intero Comparto confermando l'articolazione e la localizzazione delle singole Unità edilizie, come indicate nel Piano vigente, modificando esclusivamente le quantità edificabili delle singole Unità di Intervento nel rispetto delle superfici totali e delle funzioni previste dal PRPC.

Le modifiche sono relative a lievi aggiustamenti apportati ai totali di superficie SU attribuita ad ogni Unità di Intervento e alla proporzione tra le destinazioni funzionali all'interno delle singole unità.

La redistribuzione all'interno dell' area delle quantità di parcheggio pertinenziale corrispondenti al PR39, ora adiacente all'area U.I.23, ha comportato anche una modifica minimale delle superfici di alcune Unità di Intervento permettendo in alcuni casi di regolarizzare ed iniformare il loro tracciamento.

Gli articoli delle norme seguenti, la relazione e gli elaborati grafici della Variante di P.R.P.C. sostituiscono i corrispondenti elaborati del P.R.P.C. vigente.

2. L'ambito, così come previsto al sopra richiamato art. 12 delle N.d.A. del P.R.G.C., è suddiviso in due sottozone, Sottozona A e Sottozona B, la cui trasformazione è disciplinata in Comparti, ulteriormente articolati in Unità di Intervento.

3. I dati quantitativi della Variante del P.R.P.C. sono:

- Superficie Variante di P.R.P.C. mq 322.740

Sottozona A:

superficie territoriale comparto 1 (destinazione residenziale/terziario) mq 103.931

superficie territoriale comparto 2 (attività commerciali) mq 119.271

superficie territoriale comparto 3 (attività produttive artigianali/industriali) mq 48.829

superficie territoriale comparto 4 (viabilità) mq 32.960

Sottozona B:

superficie territoriale comparto 1 (destinazione terziario) mq 17.749

4. L'edificabilità complessiva nell'ambito della Variante di P.R.P.C. di Molin Nuovo, espressa in termini di Superficie Utile (SU), è complessivamente pari a mq 158.000. La suddivisione della SU, per destinazioni d'uso, avviene nel rispetto delle modalità previste nel sopra citato art. 12 delle N.d.A. del P.R.G.C., ed è così articolata:

Comparto 1 - *zona B/I* - SU massima: 106.000 mq. (E' ammessa la destinazione d'uso residenziale fino al massimo dei 2/3 dell'edificabilità consentita, e sono ammesse

le destinazioni d'uso terziarie a partire dalla quota di 1/3 della edificabilità complessiva.)

Comparto 2 – *zona H/H2* - SU massima: 33.000 mq.

Comparto 3 – *zona D2* - SU massima: 19.000 mq.

5. Nel rispetto delle previsioni dell'art. 12 delle N.d.A. del P.R.G.C, gli interventi edilizi ricadenti all'interno dell'ambito del PRPC potranno essere realizzati anche con l'adozione di modalità di risparmio energetico e sperimentando forme di innovazione tecnologica, ovvero anche con la realizzazione di una rete di distribuzione dell'energia prodotta da un impianto generale di cogenerazione all'interno di un piano energetico comunale.

Qualora l'apporto delle fonti energetiche alternative e delle modalità di risparmio energetico superi il 25% del fabbisogno energetico degli insediamenti, le superfici utili di cui al precedente comma 3 potranno essere incrementate fino al 5%.

L'attuazione piena degli interventi attinenti fonti energetiche alternative e per il risparmio energetico costituisce condizione unica di conformità urbanistica delle opere realizzate nell'ambito del possibile incremento fino al 5% dei prescritti valori di superficie utile.

L'incremento di Superficie Utile è riferibile esclusivamente agli insediamenti interessati dalla sperimentazione e sarà individuato in fase di concessione edilizia, sulla base di una perizia giurata redatta da tecnico abilitato, che evidenzia metodologie, caratteristiche e risultati dell'utilizzo di fonti energetiche alternative e/o la realizzazione di un risparmio energetico derivante da sistemi attivi e passivi.

Art. 2 – Definizioni

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si forniscono le seguenti definizioni:

1) Ambito

Parte di territorio graficamente individuato nella tavola 01 e sottoposto a P.R.P.C, così come indicato all'art. 12 delle N.d.A. del P.R.G.C.

2) Sottozona

Parte dell'ambito caratterizzata da un insieme di zone aventi diverse destinazioni e sottoposte a trasformazione unitaria.

2) Comparto

Parte della sottozona caratterizzata da interventi edilizi aventi destinazioni d'uso compatibili e da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come individuati nella tavola 04, "comparti di intervento".

3) Unità di intervento

Area all'interno del Comparto oggetto di progettazione unitaria.

4) Destinazioni d'uso del Comparto e delle Unità di intervento.

Insieme delle attività ammesse nelle unità di intervento, secondo la classificazione adottata nel successivo art.3.

Per le altre definizioni riportate nel presente P.R.P.C. e in particolare per quelle riferite ai parametri urbanistici edilizi si rimanda alle definizioni previste nelle N.d.A. del P.R.G.C. e nel Regolamento Edilizio del Comune di Udine.

Art. 3 - Destinazioni d'uso

1. Nell'Ambito sottoposto a P.R.P.C., individuato al precedente art. 1, sono previste le seguenti destinazioni d'uso, così come individuate all'art. 12 delle N.d.A. del P.R.G.C. del Comune di Udine:

Destinazione residenziale - BO/si

destinazioni d'uso ammesse (comma 2, art. 26 NdA del PRGC):

- residenza
- autorimesse di uso pubblico e privato
- studi professionali e attività assimilabili

sono consentite limitatamente al piano terreno le seguenti destinazioni:

uffici pubblici o privati con limitato numero di addetti

attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio con limitato afflusso di pubblico

E' inoltre consentita la realizzazione di asili nido, scuole materne e residenze per anziani autosufficienti, nonché le attività di servizio alle persone, così come definite al successivo punto 5.

2. Attività terziarie – BO/si

destinazioni d'uso ammesse (art. 26 NdA del PRGC):

- studi professionali e attività assimilabili
- uffici pubblici o privati
- attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio
- istituti per attività ludico e sportive (palestre, fitness center)
- autorimesse di uso pubblico e privato

3. Attività commerciale – H/H2

destinazioni d'uso ammesse (art. 55 - art. 58 NdA del PRGC):

- attrezzature commerciali e distributive di interesse comunale e/o sovracomunale
- autorimesse di uso pubblico e privato
- Attività di servizi e attività direzionali connesse con la destinazione di zona o con essa compatibili

Ai sensi dell'art.8 comma 32 della L.R.13 "Disposizioni collegate alla legge finanziaria 2002" in presenza di programmi, pubblici o privati finalizzati al recupero di aree, di superficie coperta complessiva superiore a mq 15000 e ricadenti entro il perimetro dei centri abitati, ove siano localizzati edifici dismessi o in fase di dismissione, nonché ricomprese all'interno di programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio, di cui all'art.6, comma 70, della L.R. 25/01/02, n.3, le autorizzazioni all'insediamento di grandi strutture di vendita nel rispetto dei criteri urbanistici di cui all'art. 2 della LR 8/1999 ovvero, limitatamente al periodo previsto dall'art.8 , comma 6, della LR 8/1999, come modificato dall'art.13, comma 20, della LR 13/2000, nel rispetto dei criteri urbanistici di cui all'art.6 della LR 41/1990 e non si ha luogo alla prescrizione di cui al comma 2 dell'art.13 della LR 8/1999, ovvero, per il medesimo periodo transitorio, dell'art.7, comma 2, della LR 41/1990.

Sono inoltre consentiti:

- laboratori scientifici e artigianali complementari al commercio
- istituti per attività ludico e sportive
- attrezzature ricreative e sociali
- attività ricettive per il ristoro e la sosta dei visitatori
- alloggio per il custode

Sono altresì consentiti (art. 12 NdA del PRGC):

- insediamenti e attrezzature per il tempo libero

4. Attività produttive artigianali/industriali – D2 (MG)

destinazioni d'uso ammesse (art. 37 NdA del PRGC):

- attività produttive industriali e artigianali
- edifici e attrezzature tecnologiche pertinenti alle attività produttive, nonché i fabbricati pertinenti alla commercializzazione dei relativi prodotti

Sono inoltre consentiti:

- edifici e attrezzature tecnologiche per la produzione di energia al servizio degli insediamenti

previsti nell'ambito del PRPC

- laboratori di ricerca
- **studi professionali e attività assimilabili**
- magazzini, depositi, silos, rimesse
- uffici e mostre inerenti all'attività ed aree per la vendita di prodotti inerenti l'attività
- alloggio per il custode
- autorimesse di uso pubblico e privato

Sono altresì consentiti per gli edifici appartenenti al complesso del "battiferro":

- unità ricettive per il ristoro e la sosta dei visitatori
- studi professionali e attività assimilabili

5. Servizi alle persone

destinazioni d'uso ammesse

- attività compatibili con le attrezzature pubbliche urbane e di quartiere, ma di iniziativa privata (art. 62 NdA del PRGC) e più precisamente:
 - asili nido e scuole materne
 - attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto
 - aree destinate allo sport

6. Urbanizzazione primaria

- a) Strade
- b) Parcheggi di relazione
- c) nucleo elementare di verde
- d) reti tecnologiche (fognature, acquedotto, gas, reti elettriche e telefoniche) e aree per cabine Enel e AMGA

7. Urbanizzazione secondaria

- a) Verde pubblico
- b) Piazze e altri spazi pubblici assimilabili
- c) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie
- d) Impianti sportivi

Art. 4 - Articolazione operativa

- 1 Il piano si compone di 4 Comparti individuati nella Tavola 04VAR "Comparti di Intervento", così come definiti al precedente art. 2 e articolati in Unità di Intervento, così come elencate ai successivi commi 3, 4, 5, 6.

Comparto n° 1 – sottozona A	S.T.	mq.	103.931
Comparto n° 1 – sottozona B	S.T.	mq.	17.749
Comparto n° 2	S.T.	mq.	119.271
Comparto n° 3	S.T.	mq.	48.829
Comparto n° 4	S.T.	mq.	32.960

Sup.Territoriale complessiva mq. 322.740

- 2 Le destinazioni d'uso, definite al precedente art. 3, trovano sede nei singoli Comparti e Unità d'intervento secondo lo schema che segue:

- 3 Comparto 1: Destinazione residenza/terziario

Unità di Intervento 1		
Destinazioni d'uso: Residenza art. 3 comma 2	S.F.mq.	4.300
Unità di Intervento 2		
Destinazioni d'uso: Residenza art. 3 comma 2	S.F.mq.	1.415
Unità di Intervento 3		
Destinazioni d'uso: Residenza art. 3 comma 2	S.F.mq.	6.550
Unità di Intervento 4		
Destinazioni d'uso: Residenza art. 3 comma 2	S.F.mq.	1.450
Unità di Intervento 5		
Destinazioni d'uso: Residenza art. 3 comma 2	S.F.mq.	4.395
Unità di Intervento 6		
Destinazioni d'uso: Residenza art. 3 comma 2	S.F.mq.	1.300
Unità di Intervento 7		
Destinazioni d'uso: Terziario art. 3 comma 2	S.F.mq.	7.765
Unità di Intervento 13		
Destinazioni d'uso: Residenza/Terziario art. 3 comma 2	S.F.mq.	3.815
Unità di Intervento 14		
Destinazioni d'uso: Residenza/Terziario art. 3 comma 2	S.F.mq.	4.495
Unità di Intervento 15		
Destinazioni d'uso: Residenza/Terziario art. 3 comma 2	S.F.mq.	4.495
Unità di Intervento 16		
Destinazioni d'uso: Residenza/Terziario art. 3 comma 2	S.F.mq.	6.110
Unità di Intervento 17		
Destinazioni d'uso: Terziario art. 3 comma 2	S.F.mq.	5.970
Unità di Intervento 19		
Destinazioni d'uso: Residenza art. 3 comma 2	S.F.mq.	1.300

Unità di Intervento 20		
Destinazioni d'uso: Residenza art. 3 comma 2	S.F.mq.	1.300
Unità di Intervento 21		
Destinazioni d'uso: Residenza art. 3 comma 2	S.F.mq.	1.300
Unità di Intervento 23		
Destinazioni d'uso: Terziario art. 3 comma 2	S.F.mq.	3.815
4	<u>Comparto 2: Attività commerciale</u>	
Unità di Intervento 8		
Destinazioni d'uso: Commercio art. 3 comma 3	S.F.mq.	112.920
Unità di Intervento 9		
Destinazioni d'uso: Commercio art. 3 comma 3	S.F.mq.	3.438
5	<u>Comparto 3: Attività produttive artigianali/industriali</u>	
Unità di Intervento 10		
Destinazioni d'uso: Industria/Artigianato art. 3 comma 4	S.F.mq.	9.981
Unità di Intervento 11		
Destinazioni d'uso: Industria/Artigianato art. 3 comma 4	S.F.mq.	14.505
Unità di Intervento 12		
Destinazioni d'uso: Industria/Artigianato art. 3 comma 4	S.F.mq.	15.279
6	<u>Comparto 4: Viabilità</u>	
Unità di Intervento 13a - Circonvallazione prevista in PRUSST		
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 6	mq.	6.095
Unità di Intervento 13b - Circonvallazione prevista in PRUSST		
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 6	mq.	565
Unità di Intervento 13c - Rotonda prevista in PRUSST		
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 6	mq.	680
Unità di Intervento 14a - Viabilità		
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 6	mq.	9.150
Unità di Intervento 14b - Viabilità		
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 6	mq.	6.420
Unità di Intervento 15 - Viabilità		
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 6	mq.	5.970
Unità di Intervento 16 - Viabilità		
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 6	mq.	2.840
Unità di Intervento 17 - Viabilità		
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 6	mq.	1.175
Unità di Intervento 17a - Viabilità		

- 7 Le quantità attribuite (SU) all'interno dei Comparti 1, 2, 3 sono precisate nel successivo articolo 5° utilizzazioni edificatorie (SU)".

Art. 5 – Dimensione degli interventi e utilizzazioni edificatorie (SU)

- 1 La Superficie Utile (SU) realizzabile all'interno dell'ambito è definita all'art. 12 delle N.d.A. del P.R.G.C. del Comune di Udine.

- 2 La SU totale è pari a mq. 158.000 e risulta articolata in:

residenza	mq	70.000
terziario	mq	36.000
commercio	mq	33.000
artigianale/industriale	mq	19.000

Come previsto nell'art. 12 delle NdA del PRGC e citato nel precedente art. 1 in presenza di interventi edilizi che adottino modalità di risparmio energetico le superfici utili realizzabili sopra citate potranno essere incrementate fino al 5%. La tipologia degli interventi di risparmio energetico, i criteri di valutazione e le modalità di attuazione dell'incremento di superficie utile sono specificate nel precedente articolo 1 delle presenti norme.

- 3 La dimensione degli interventi, le relative utilizzazioni edificatorie, nonché le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite per ogni Comparto e precisate a livello di Unità di Intervento o ad insiemi di Unità di Intervento:

4 Comparto 1: sottozona A

Unità di Intervento 1 – residenza	SU	mq	7.000
Unità di Intervento 2 – residenza	SU	mq	2.900
Unità di Intervento 3 – residenza	SU	mq	4.500
Unità di Intervento 4 – residenza	SU	mq	2.900
Unità di Intervento 5 –residenza	SU	mq	7.000
Unità di Intervento 6 –residenza	SU	mq	2.800
Unità di Intervento 13 – residenza/terziario	SU	mq	8.250
Unità di Intervento 14 – residenza/terziario	SU	mq	8.600
Unità di Intervento 15 – residenza/terziario	SU	mq	8.600
Unità di Intervento 16 – residenza/terziario	SU	mq	12.450
Unità di Intervento 17 – terziario	SU	mq	15.400

Unità di Intervento 19 – residenza	SU	mq	2.800
Unità di Intervento 20 – residenza	SU	mq	2.800
Unità di Intervento 21 –residenza	SU	mq	2.800

Nucleo elementare di verde, verde pubblico e parcheggi di relazione relativi alle Unità di Intervento n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13,14,15,16,17,19,20,21 con destinazione residenza/terziario e assimilabili

Unità di Intervento V.E.1 – verde pubblico	mq	1.530
Unità di Intervento V.E.2 – verde pubblico	mq	2.430
Unità di Intervento V.E.3 – verde pubblico	mq	680
Unità di Intervento V.E.4– verde pubblico	mq	430
Unità di Intervento V.E.5 – verde pubblico	mq	1.110
Unità di Intervento V.E.9– verde pubblico	<u>mq</u>	<u>184</u>
Sup. complessiva per verde elementare	mq	6.364

Unità di Intervento V.P.1 – verde pubblico	mq	5.465
Unità di Intervento V.P.2 – verde pubblico	mq	1.490
Unità di Intervento V.P.3 – verde pubblico	mq	7.440
Unità di Intervento V.P.5– verde pubblico	<u>mq</u>	<u>7.440</u>
Sup. complessiva per verde pubblico per residenze	mq	21.835

Unità di Intervento PR4 (parziale)Parcheggi di relazione per terziario	mq	465
Unità di Intervento PR5 Parcheggi di relazione per terziario	mq	1.005
Unità di Intervento PR10 Parcheggi di relazione per residenza	mq	110
Unità di Intervento PR11 Parcheggi di relazione per residenza	mq	85
Unità di Intervento PR12 Parcheggi di relazione per terziario	mq	110
Unità di Intervento PR15 Parcheggi di relazione per residenza	mq	115
Unità di Intervento PR16 Parcheggi di relazione per residenza	mq	125
Unità di Intervento PR17 Parcheggi di relazione per residenza	mq	87
Unità di Intervento PR18 Parcheggi di relazione per residenza	mq	840
Unità di Intervento PR20 Parcheggi di relazione per residenza	mq	840
Unità di Intervento PR21 Parcheggi di relazione per residenza	mq	820
Unità di Intervento PR22 Parcheggi di relazione per residenza	mq	1.190
Unità di Intervento PR23 Parcheggi di relazione per residenza	mq	720
Unità di Intervento PR24 Parcheggi di relazione per residenza	mq	100
Unità di Intervento PR25 Parcheggi di relazione per residenza	mq	75
Unità di Intervento PR26 Parcheggi di relazione per residenza	mq	62
Unità di Intervento PR27 Parcheggi di relazione per residenza	mq	75

Unità di Intervento PR30 Parcheggi di relazione per terziario	mq	2.090
Unità di Intervento PR32 Parcheggi di relazione per residenza	mq	2.100
Parcheggi di relazione per terziario	mq	2.100
Unità di Intervento PR33 Parcheggi di relazione per terziario	mq	3.530
Unità di Intervento PR34 Parcheggi di relazione per terziario	mq	3.540
Unità di Intervento PR35 Parcheggi di relazione per terziario	mq	2.710
Unità di Intervento PR36 Parcheggi di relazione per terziario	mq	2.050
Unità di Intervento PR37 Parcheggi di relazione per residenza	mq	840
Unità di Intervento PR40 Parcheggi di relazione per residenza	mq	1.095
<i>Sup. complessiva per parcheggio di relazione</i>	mq	26.879

5. Comparto 1: sottozona B

Unità di Intervento 7 – terziario	SU	mq	11.000
Unità di Intervento 23 – terziario	SU	mq	3.000

Parcheggi di relazione relativi alle Unità di Intervento 7, 23

Unità di Intervento PR1	mq	162
Unità di Intervento PR2	mq	2.075
Unità di Intervento PR3	mq	735
Unità di Intervento PR4 (parziale)	mq	540
Unità di Intervento PR6	mq	85
Unità di Intervento PR7	mq	65
Unità di Intervento PR8	mq	110
Unità di Intervento PR9	mq	85
Unità di Intervento PR13	mq	65
Unità di Intervento PR14	mq	87
Unità di Intervento PR19	mq	840
Unità di Intervento PR31	mq	270
Unità di Intervento PR38	mq	5.865
Unità di Intervento PR41	mq	125
Unità di Intervento PR 42	mq	125

Superficie complessiva per parcheggi di relazione per terziario mq **11.234**

6. Comparto 2:

In riferimento alle unità di intervento n°8 e 9, come specificato nel precedente articolo 3 "destinazioni d'uso", si ricorda che in data 15/05/02 il Consiglio Regionale della Regione Friuli Venezia Giulia ha approvato la L.R. n.13 "Disposizioni collegate alla legge finanziaria 2002", ove

secondo l'art.8 comma 32 della stessa legge, in presenza di programmi, pubblici o privati, finalizzati al recupero di aree, di superficie coperta complessiva superiore a mq 15.000 e ricadenti entro il perimetro dei centri abitati, ove siano localizzati edifici dismessi o in fase di dismissione, nonché ricomprese all'interno di programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio, di cui all'art.6, comma 70, della L.R. 25/01/02, n.3, le autorizzazioni all'insediamento di grandi strutture di vendita sono consentite nel rispetto dei criteri urbanistici di cui all'art.12 della L.R. 8/1999, ovvero, limitatamente al periodo previsto dall'articolo 8, comma 6, della L.R. 8/1999, come modificato dall'articolo 13, comma 20, della L.R. 13/2000, nel rispetto dei criteri urbanistici di cui all'art.6 della L.R. 41/1990 e non si ha luogo alla prescrizione di cui al comma 2 dell'art.13 della L.R. 8/1999, ovvero, per il medesimo periodo transitorio, dell'art.7, comma 2, della L.R. 41/1990.

Unità di Intervento n° 8 – commercio	SU	mq	31.500
Unità di Intervento n° 9 – commercio	SU	mq	1.500
Parcheggi pertinenziali di uso pubblico a servizio dell'insediamento commerciale e relativi alle Unità di Intervento n° 8, 9 (L'uso sarà regolato da apposita convenzione tra Privato e Comune)			
Unità di Intervento n° P.R.c1 – parch. di uso pubblico		mq	3.570
Unità di Intervento n° P.R.c2 – parch. di uso pubblico		mq	50.560
Unità di Intervento n° P.R.c3 – parch. di uso pubblico		mq	2.559
Unità di Intervento n° P.R.c4 – parch. di uso pubblico interrati		mq	10.500
Unità di Intervento n° P.R.c5 – parch. di uso pubblico		<u>mq</u>	<u>1.501</u>
<i>Sup. complessiva per parcheggio di relazione</i>		<i>mq</i>	<i>68.690</i>
Verde elementare relative alle Unità di Intervento n° 8, 9 – commercio			
Unità di Intervento n° V.E.6 – verde elementare		mq	875
Unità di Intervento n° V.E.7 – verde elementare		mq	296
Unità di Intervento n° V.E.8 – verde elementare		<u>mq</u>	<u>442</u>
<i>Sup. complessiva per verde elementare</i>		<i>mq</i>	<i>1.613</i>
Unità di Intervento n° P.P.C1 – piazza pubblica		mq	1.300

7. **Comparto 3:**

Unità di Intervento n° 10 – industria/artigianato	SU	mq	4.200
Unità di Intervento n° 11 – industria/artigianato	SU	mq	7.600
Unità di Intervento n° 12 – industria/artigianato	SU	mq	10.400
Parcheggi di relazione relativi alle Unità di Intervento n 12 per industria/artigianato (di nuova edificazione)			
Unità di Intervento n° P.Ri 01 – parcheggi di relazione		mq	1.635
Unità di Intervento n° P.Ri 02 – parcheggi di relazione		mq	1.383
Unità di Intervento PR29Parcheggi di relazione per terziario		<u>mq</u>	<u>126</u>
<i>Sup. complessiva per parcheggi di relazione</i>		<i>mq</i>	<i>3.144</i>

Nucleo elementare di verde

Unità di Intervento n° V.P.4 – verde pubblico

mq 5.084

Per gli edifici esistenti all'interno delle U.I. 10, 11 e 12 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con incremento della SU nella misura massima del 10 % nel rispetto della superficie utile complessiva dell'intero Comparto e dei parametri di superfici coperte indicati nelle norme di PRG.

8. Comparto 4:

Unità di Intervento n° 13a – viabilità prevista nel PRUSST	mq	6.095
Unità di Intervento n° 13b – viabilità prevista nel PRUSST	mq	565
Unità di Intervento n° 13c – viabilità prevista nel PRUSST	mq	680
Unità di Intervento n° 14a – viabilità contestuale al comparto 1/2	mq	9.150
Unità di Intervento n° 14b – viabilità contestuale al comparto 1/2	mq	6.420
Unità di Intervento n° 15 – viabilità contestuale al comparto 1	mq	5.970
Unità di Intervento n° 16 – viabilità contestuale al comparto 2	mq	2.840
Unità di Intervento n° 17 – viabilità contestuale al comparto 2	mq	1.175
Unità di Intervento n° 17a – viabilità contestuale al comparto 1	<u>mq</u>	<u>1.180</u>
	mq	34.075

Art. 6 - Opere di Urbanizzazione

- 1 Le opere di urbanizzazione primaria definite ed individuate nella Tavola 06 "azzonamento", e nelle tavole 16 / 17 / 18 / 19 "urbanizzazioni primarie: reti fognarie, acquedotto, gas, elettricità e sezione e finitura strade" sono le seguenti:
 - a- nuove viabilità e creazione di svincoli e rotatorie
 - b- fognature e reti di raccolta acque meteoriche
 - c- acquedotto
 - d- reti di distribuzione energia elettrica
 - e- reti telefoniche
 - f- rete gas
 - g- rete e impianto di illuminazione pubblica
 - h- verde elementare
 - i- parcheggio di relazione
- 2 Le opere di urbanizzazione secondaria sono: il verde pubblico e le piazze pubbliche e sono individuate nella Tavola 06 "azzonamento".
- 3 La viabilità di attraversamento situata a nord dell'ambito e interna al perimetro del P.R.P.C., individuata dall'unità di intervento n.13, avverrà nei tempi e nei modi previsti dal PRUSST, in pieno accordo con l'Amministrazione Comunale, quale viabilità di interesse comunale e sovracomunale.
- 4 Il sistema della viabilità, costituito da strade, rotatorie e svincoli e individuato come unità di intervento n.14 e collegato alla strada di attraversamento sopra descritta, dovrà essere realizzato contestualmente all'attuazione degli interventi nel Comparto 1 e nel comparto 2. In fase progettuale possono essere apportate parziali modifiche alle caratteristiche tecniche

e alle dimensioni riportate nel presente P.R.P.C. secondo indicazioni di maggior dettaglio.

- 5 Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria sono realizzate dai soggetti attuatori sulla base di progetti eseguiti in conformità alle prescrizioni del presente P.R.P.C. e nel rispetto dei contenuti del Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, allegato n.3 del presente PRPC.
- 6 Le procedure di attuazione degli interventi sono esplicitate al successivo art. 8.
- 7 La realizzazione delle necessarie cabine di trasformazione elettrica e correlati ambiti di rispetto è consentita all'interno dei comparti di intervento, senza peraltro interessare aree già destinate al rispetto di standard urbanistici.

Art. 7 - Prescrizioni vincolanti e regole edilizie

- 1 Per l'attuazione degli interventi nelle singole Unità di Intervento sono prescrizioni vincolanti:

- A - le utilizzazioni edificatorie massime (SU) nei Comparti 1, 2, 3;
- B - le quantità delle aree da destinare all'uso pubblico, individuate all'art. 5 e nella tavola 06 "Azzonamento"
- C - le aree di concentrazione fondiaria, individuate nelle tavole 06 "Azzonamento" e 08 "Regole Edilizie"
- D - la localizzazione della viabilità veicolare individuata nelle tavole 06 "Azzonamento" e 08 "Regole Edilizie"
- E - l'individuazione nella tavola 08 "Regole Edilizie" degli assi rettori e gli allineamenti vincolanti costituenti elementi progettuali fondativi per l'organizzazione dello spazio e degli elementi edilizi
- F - l'individuazione delle altezze massime consentite, individuate in metri, definite nella tavola 08 "Regole Edilizie" e nelle tavole 13 / 14 / 15 "profili regolatori"
- G - l'individuazione delle altezze vincolate, da intendere come altezze obbligate da rispettare con l'edificio o parte di esso ed espresse in numero di piani, definite nella tavola 08, "Regole Edilizie" e nelle tavole 13 / 14 / 15 "profili regolatori"
- H - per le quote altimetriche del terreno indicate sulla tavola 08, "Regole Edilizie" è consentita una variazione di +/- 1.50 mt senza che questo costituisca variazione al PRPC.
- I - il fronte porticato con andamento curvilineo previsto per l'unità di intervento 8 sul lato verso viale tricesimo, individuato nella tavola 08 "Regole Edilizie". Il fronte potrà presentare soluzioni di continuità ma dovrà comunque risultare leggibile l'impostazione curvilinea.
- L - la formazione della corte ribassata nell'unità di intervento 5, individuata nella tavola 08 "Regole Edilizie".
- M - la disposizione radiocentrica dei filari di alberi previsti per il parcheggio pertinenziale dell'unità di intervento 8, così come indicato nella tavola 08 "Regole Edilizie"
- N - le distanze minime previste tra gli edifici riportate nella tavola 08 "Regole Edilizie".

O – l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e/o parzialmente drenanti, ove possibile, per le aree di sosta dei veicoli. Tale indicazione si applica sia ai parcheggi di relazione (pubblici) che ai parcheggi pertinenziali di uso pubblico.

P – l'area boscata all'interno del comparto 1, (area VP1), indicata nella tavola 08 "Regole Edilizie"

- 2 Costituisce elemento fondativo e caratterizzante del piano l'omogeneità dei materiali costituenti gli edifici all'interno dei singoli comparti.
- Per il comparto 1, residenza e terziario, tali materiali sono individuati in:
- I rivestimenti degli edifici residenziali potranno essere in pietra, naturale o artificiale, prodotti ceramici tipo il gres porcellanato, mattoni, klinker.
 - I serramenti saranno in alluminio a taglio termico oppure in legno.
- Per gli edifici a terziario il rivestimento potrà essere in pietra, artificiale o naturale, in prodotti ceramici tipo il gres porcellanato, rivestimenti metallici, mattoni, klinker.
- I serramenti saranno a taglio termico in alluminio.
- Per il comparto 2, commercio, tali materiali sono individuati in:
- Il rivestimento degli edifici commerciali sarà costituito da pannelli prefabbricati disposti orizzontalmente e nobilitati superficialmente con lastre di cotto, gres porcellanato, pannelli metallici o similari.
 - I serramenti saranno a taglio termico in alluminio o in ferro.
- Per il comparto 3, industria e artigianato, per le nuove costruzioni tali materiali sono individuati in pannelli prefabbricati, con disposizione orizzontale, nobilitati superficialmente con idoneo trattamento.
- 3 Il recupero degli edifici vincolati del Battiferro, all'interno del Comparto 3, avverrà tramite intervento di conservazione tipologica in accordo con quanto stabilito dall'art. 12 e art. 70 delle NdA del P.R.G.C. I materiali utilizzati nell'intervento conservativo saranno filologicamente coerenti e rispettosi delle caratteristiche originarie del Battiferro e dovranno essere esattamente individuati nel progetto di concessione.
- 4 Vista l'attuazione differita nel tempo delle Unità di intervento dei diversi comparti sarà consentita la variazione dei materiali costituenti gli edifici, fermo restando l'omogeneità all'interno del singolo comparto.

Art. 8 - Procedure e tempi di attuazione

- 1 Il progetto deve esplicitare a livello di Comparto o di singola unità di intervento, il rispetto dei parametri urbanistici edilizi (Superficie utile, Opere di urbanizzazione primaria e

secondaria) così come precisate al precedente art.5, delle prescrizioni vincolanti, così come precisate al precedente art.7 e le scelte effettuate con specifico riferimento alle parti esterne che contribuiscono alla definizione dell'immagine verso lo spazio pubblico.

- 2 Nella considerazione che si interviene all'interno di un ambito industriale dismesso, l'attuazione delle specifiche previsioni edilizie dovrà essere preceduta dalla certificata conclusione delle operazioni di bonifica, da effettuarsi nei casi, modi e termini stabiliti dalla normativa vigente in materia, attuabile anche per stralci funzionali riferite alle singole Unità di Intervento, in stretta relazione con le destinazioni d'uso assentite dal PRPC".
- 3 L'attuazione degli interventi del Comparto 1 potrà avvenire per unità di intervento, così come individuato nella tavola 04VAR "Comparti di intervento" e tavola 06VAR "Azzonamento".
L'attuazione delle unità di intervento avverrà tramite concessione diretta dei singoli edifici costituenti l'unità.
E' consentita la realizzazione in tempi successivi dei diversi edifici costituenti l'unità di intervento.
- 4 L'attuazione degli interventi del Comparto 2 avviene attraverso la realizzazione unitaria estesa a tutto il Comparto, così come individuato nella tavola 04VAR "Comparti di intervento" e tavola 06VAR "Azzonamento".
- 5 L'attuazione degli interventi del Comparto 3 potrà avvenire per unità di intervento, così come individuato nella tavola 04VAR "Comparti di intervento" e tavola 06VAR "Azzonamento".
- 6 L'attuazione degli interventi del Comparto 4 è suddivisa per unità di intervento.
 - La viabilità di attraversamento situata a nord dell'ambito e interna al perimetro del P.R.P.C., individuata dall'unità di intervento n.13a/b/c, avverrà nei tempi e nei modi previsti dal PRUSST, quale viabilità di interesse comunale.
 - La viabilità identificata dall'unità di intervento 14a dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione del comparto 2 e/o del comparto 1 – sottozona B.
 - La viabilità identificata dall'unità di intervento 14b dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione del comparto 2 e/o del comparto 1 – sottozona A.
 - **La viabilità identificata dall'unità di intervento 15 dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione del comparto 1, unità di intervento 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21.**
 - La viabilità identificata dall'unità di intervento 16 dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione del comparto 2

- La viabilità identificata dall'unità di intervento 17 dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione del comparto 1, unità di intervento 2, 3, 4.

- Il percorso ciclabile interno all'unità di intervento VP4 è già stato oggetto di progettazione e sarà realizzato nei tempi e nei modi previsti dagli uffici tecnici comunali.

- 7 L'istanza di concessione edilizia per le opere private e delle relative opere pubbliche, di cui ai precedenti comma, deve essere presentata contestualmente, ciò al fine di assicurare contemporaneità d'esecuzione e contestualità di valutazione progettuale.
- 8 Tutti gli interventi privati e le relative opere di urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere realizzate nei tempi e secondo le modalità stabilite nella convenzione allegata, costituente parte integrante della presente Variante di P.R.P.C.
- 9 E' consentito realizzare parcheggi pertinenziali sotto spazi pubblici destinati alla viabilità e ai servizi, previa convenzione con il Comune che disciplina le modalità e le forme di utilizzazione degli stessi da parte dei privati proprietari delle unità immobiliari di cui i parcheggi costituiscono pertinenza.
- 10 Sulle aree destinate a sede stradale e a verde pubblico potranno essere realizzate, anche se non espressamente indicate nel progetto di piano e senza che questo costituisca Variante di PRPC, intercapedini di aerazione per i parcheggi interrati pubblici e
- 11 pertinenziali.

Art. 9 - Variazioni al P.R.P.C.

- 1 E' ammesso introdurre modificazioni alle indicazioni non vincolanti contenute nella tavola 8, "Regole Edilizie" che si rendano necessarie a seguito di esigenze tecniche e sempre che tali varianti non incidano sul dimensionamento globale degli interventi previsti e nel rispetto delle destinazioni consentite all'interno delle unità di intervento come precisato al precedente art. 5.
- 2 In fase attuativa possono essere apportate limitate modifiche alle prescrizioni vincolanti, esplicitate al precedente art. 7 comma 2 punti 3 e 4, in relazione al maggior grado di affinamento delle indagini conoscitive. Tali modifiche non richiedono procedura di variante e sono assentite con l'approvazione del progetto edilizio.
- 3 Nell'ambito del piano particolareggiato sono consentiti trasferimenti di Superficie Utile (SU) tra le diverse unità di intervento, nella misura massima del 10% delle unità di intervento interessate dal trasferimento, senza che questo consenta un cambio di destinazione d'uso

delle superfici trasferite o una variazione delle prescrizioni vincolanti individuate nel precedente art. 6. Le indicazioni dimensionali in termini di Su e delle Unità di intervento potranno essere ridefinite in sede di progetto per il permesso edilizio.

Tali scostamenti, saranno sanciti da atti di asservimento edificatorio tali da rendere noto e opponibile ai terzi l'asservimento stesso.

In sede di progettazione di ogni intervento edilizio, inoltre, dovrà essere compilata una tabella "Scalare" riportante, per ogni Unità di Intervento la consistenza delle superfici utili, nonché le disponibilità residue relative al comparto anche con riferimento alle destinazioni d'uso.

- 4 L'edificazione prevista nel presente PRPC potrà tuttavia essere modificata, senza che ciò costituisca variante al PRPC, a seguito di una proposta planivolumetrica alternativa, sviluppata in accordo con l'estensore del PRPC e comunque da presentare precedentemente alle richieste delle singole concessioni edilizie, di sviluppo urbanistico dell'ambito di edificazione costituito dal comparto di intervento residenziale e terziario n. 1. Tale proposta dovrà essere estesa all'intero comparto e dovrà esplicitare la nuova articolazione, localizzazione e destinazione d'uso delle singole strutture edilizie, salvaguardando comunque gli elementi caratterizzanti la soluzione organizzativa originaria, e in particolare l'asse verde centrale, nel rispetto delle quantità, delle funzioni e del disegno urbano attribuito alle aree ed opere pubbliche di urbanizzazione".

Art. 10. Valorizzazione e conservazione dei beni paesaggistici e ambientali

1. Il PRPC promuove la valorizzazione e la conservazione dei beni paesaggistici e ambientali ricadenti all'interno dell'area di intervento, così come definiti dalla legge regionale 52/1991 e smi. In particolare sono individuate quali situazioni di pregio paesaggistico e ambientale da salvaguardare la Roggia di Udine e il complesso del Battiferro, antico maglio idraulico adiacente al medesimo corso d'acqua e traccia storica delle prime forme industriali insistenti sul territorio cittadino.
2. Per raggiungere gli obiettivi sopra individuati il PRPC prevede:
 - a. **La creazione del percorso ciclopeditoneale.** Il progetto a livello esecutivo dovrà prevedere un tracciato di dettaglio che definisca le caratteristiche del percorso e degli attraversamenti della roggia necessari e rispetti le alberature esistenti, in particolare quelle presenti a sud del complesso del Battiferro costituite da essenze ad alto fusto composte a filare e prevedendo inoltre l'eventuale sostituzione degli esemplari deperiti.
 - b. **La realizzazione di attraversamenti della Roggia.** I ponticelli da realizzare sulla roggia

saranno adibiti al solo passaggio ciclopeditonale, e quindi dotati di appositi sistemi dissuasori al transito veicolare, saranno realizzati in legno e/o metallo con appoggi che non alterano le sponde, e dovranno consentire l'inserimento delle reti tecnologiche (rete gas, acquedotto, elettricità, ect) secondo principi non invasivi e schermandole alla vista.

- c. **La formazione di fasce inedificabili.** All'interno delle unità di intervento UI10, UI 11, UI12 la roggia sarà protetta da fasce inedificabili di larghezza pari a mt 20.00, all'interno delle quali è esclusa la realizzazione di opere interrato e/o fuoriterre.
- Le fasce in edificabili saranno mantenute a prato e piantagioni arboree ed arbustive con specie autoctone non infestanti.
- Nelle fasce di vincolo è quindi esclusa la creazione di nuovi piazzali, parcheggi, marciapiedi, manufatti, depositi coperti o a cielo aperto. Gli interventi di pavimentazione comprensivi degli spazi di accesso, di manovra e sosta dovranno essere previsti contenendoli al minimo necessario.
- In riferimento alle previsioni dell'art. 7 co. 3 il recupero degli edifici appartenenti al complesso del Battiferro dovrà essere previsto secondo principi di integrazione con la salvaguardia della Roggia di Udine, al fine di una reciproca valorizzazione, e sarà quindi sviluppato un progetto esecutivo unitario che affronti il recupero del Battiferro, consenta la sua **[piena]** accessibilità e individui le sistemazioni delle aree circostanti ricadenti nelle fasce di inedificabilità, nel rispetto delle disposizioni del citato articolo 7 co.3°.
- All'interno delle unità di intervento UI10,11,12 sarà consentita la messa a dimora di piante scelte tra specie autoctone.
- d. **Andamento orografico del suolo.** All'interno delle unità di intervento UI10,11,12 e nella unità a servizi VP4 in corrispondenza della zona individuata dalle fasce di inedificabilità l'andamento orografico del suolo non dovrà essere alterato.
- e. **Messa a dimora di nuove piante.** All'interno delle unità di intervento UI10,11,12 nelle aree scoperte non interessate dalle fasce di inedificabilità sarà consentita la messa a dimora di piante scelte tra specie autoctone.
- f. **Alveo e manufatti esistenti.** Per l'alveo e le sponde della roggia, per i manufatti per regolamentazione delle acque esistenti e per i ponticelli esistenti sulla Roggia saranno consentiti solo interventi di tipo manutentivo tramite l'utilizzo di materiali e tipologie analoghe alle esistenti.
- g. **Attraversamenti delle reti tecnologiche.** Non dovranno essere ammessi attraversamenti della roggia con reti infrastrutturali visibili e quindi invasivi dell'ambiente della roggia.
- Gli attraversamenti delle reti tecnologiche saranno consentiti in corrispondenza dei ponticelli da realizzare per la ciclopista secondo principi non invasivi e integrati nella struttura dei

ponticelli stessi.

- h. **Recinzioni.** All'interno delle unità di intervento UI10,11,12 le recinzioni verso la roggia saranno del tipo a giorno, realizzate con:
- siepi costituite da essenze autoctone
 - siepi costituite da essenze autoctone abbinate a reti o cancellate con fondazione interrata a distanza minima dalla roggia di mt 10.00
- i. **Parcheggi di relazione.** Le aree destinate a parcheggi di relazione e le aree a parcheggio interne alle unità UI10,11,12 saranno dotate di pavimentazione permeabile con inserimento di alberature autoctone in ragione di un albero ogni due stalli.
- j. **Alberature esistenti.** Le alberature esistenti presenti tra l'unità UI10,11, e in parte ricadenti nell'area destinata a parcheggio di relazione PR01 dovranno essere conservate.
- Il disegno del parcheggio previsto sulle tavole "schema planimetrico" 9,10,11,12 ha valore indicativo e non prescrittivo, in accordo con l'art. 7 delle presenti norme, e in fase attuativa dovrà essere sviluppato un progetto esecutivo che integri l'organizzazione del parcheggio con la conservazione delle alberature esistenti sopraindicate.

Art. 11 – Elaborati del P.R.P.C. vigente (Variante n. 1 settembre 2009)

Elaborati non variati:

01	inquadramento territoriale – estratto PRG	1.5000
02	rilevo plani-altimetrico	1.1000
05	planimetria generale dello stato attuale con indicati gli edifici da demolire e conservare	1.1000
18	urbanizzazioni primarie: sezione e finitura strade	1.100
19	urbanizzazioni primarie: tipologie e finitura strade, marciapiedi, piazze	1.100/1.50
20	viste prospettiche aeree e di dettaglio	-----
01 VAR	inquadramento territoriale	1.5000
03 VAR	mappa catastale	1.1000
08 VAR	regole edilizie	1.1000
13 VAR	profili regolatori parte 1	1.500
14 VAR	profili regolatori parte 2	1.500
15 VAR	profili regolatori parte 3	1.500
16 VAR	urbanizzazioni primarie: reti fognature e acquedotto	1.1000
17 VAR	urbanizzazioni primarie: rete gas e rete elettriche	1.1000
18 VAR	urbanizzazioni primarie: sezione e finitura strade	1.100
19 VAR	urbanizzazioni primarie: tipologie e finitura strade, marciapiedi, piazze	1.100/1.50

Relazione illustrativa

All 11 bis Opere di bonifica: modifiche a seguito della variante planivolumetrica

Relazione geologica

All 01	Area di proprietà su base rilevata	1.1000
All 02	Edificio del "Battiferro": piante, prospetto, sezioni	1.200
All 03	Computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria – relazione illustrativa delle reti tecnologiche	
All 04	Dichiarazione ENEL di sufficienza energetica	
All 05	Relazione fotografica	
All 06	Inquadramento territoriale – stato di fatto	1.5000
All 07	Inquadramento territoriale	1.5000
All 08	Ortofoto con inserimento del progetto - Variante	1.10000
All 09	Visure catastali	

All 10 Stralcio documentazione Screening

All 11 Valutazione costi per opere di demolizione e bonifica

Elaborati modificati (Variante planivolumetrica gennaio 2011):

04 VAR	comparti di intervento	1.1000
6 VAR	planimetria generale di azzonamento	1.1000
07 VAR	planimetria delle aree di cessione su base catastale	1.1000
09 VAR	schema planivolumetrico	1.1000
11 VAR	planimetria: parte sud est (Comparto 1 sottozona A)	1.500
12 VAR	planimetria: parte nordovest (Comparto 1 sottozona B)	1.500

Allegati:

Variante planivolumetrica: Relazione illustrativa

Proposta planivolumetrica: progetto architettonico (libretto formato A4)

Norme di Attuazione e schede di intervento

